

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



NGUYỄN HỮU TÂM

**PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM
TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI QUA THỰC TIỄN
TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**Chuyên ngành: Luật kinh tế
Mã số: 838 01 07**

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Đặng Vũ Huân**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ
họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

Trang

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	4
5. Phương pháp nghiên cứu	4
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn	5
7. Kết cấu của luận văn.....	5
CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI	6
1.1. KHÁI QUÁT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI.	6
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại.....	6
1.1.1.1. Khái niệm về đăng ký giao dịch bảo đảm	6
1.1.1.2. Đặc điểm của đăng ký giao dịch bảo đảm.....	7
1.1.2. Vai trò và ý nghĩa của đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại.....	7
1.1.2.1. Vai trò của việc đăng ký giao dịch bảo đảm	7
1.1.2.2. Ý nghĩa của việc đăng ký giao dịch bảo đảm.....	8
1.2. KHÁI QUÁT LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI	8
1.2.1. Nguyên tắc đăng ký giao dịch bảo đảm	8
1.2.1.1. Nguyên tắc đăng ký thông báo	8
1.2.1.2. Nguyên tắc đăng ký xác minh	9
1.2.2. Đối tượng đăng ký giao dịch bảo đảm	9
1.2.3. Chủ thể tham gia quan hệ đăng ký giao dịch bảo đảm	9
1.2.3.1. Người yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm	9

1.2.3.2. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.....	9
1.2.4. Xác lập, thay đổi và chấm dứt quan hệ đăng ký giao dịch bảo đảm	10
1.2.5. Tài sản bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm	10
1.2.5.1. Tài sản bảo đảm	10
1.2.5.2. Xử lý tài sản bảo đảm.....	11
Kết luận Chương 1	12
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM THUỘC DIỆN ÁP DỤNG TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM HIỆN NAY.....	13
2.1. THỰC TRẠNG CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM THUỘC DIỆN ÁP DỤNG TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM.....	13
2.1.1. Các biện pháp bảo đảm phải đăng ký	13
2.1.2. Nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm ..	13
2.1.3. Người yêu cầu đăng ký, nghĩa vụ và trách nhiệm của người yêu cầu đăng ký.....	14
2.1.3.1. Người yêu cầu đăng ký	14
2.1.3.2. Nghĩa vụ và trách nhiệm của người yêu cầu đăng ký.....	14
2.1.4. Nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm.....	14
2.1.5. Trình tự, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm	15
2.1.6. Cung cấp, công bố và trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm...	15
2.2. THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	15
2.2.1. Những kết quả đạt được	15
2.2.2. Những vấn đề còn hạn chế, bất cập và nguyên nhân.....	19
Kết luận Chương 2	21
CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM	22

3.1. SỰ CẦN THIẾT PHẢI HOÀN THIÊN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI.....	22
3.2. CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIÊN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI.....	22
3.2.1. Hoàn thiện cơ sở pháp lý về đăng ký giao dịch bảo đảm	22
3.2.2. Hoàn thiện về mô hình tổ chức, hoạt động của hệ thống các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm	22
3.2.3. Xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và các cơ quan có liên quan.....	23
3.2.4. Tập trung thực hiện một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.....	23
3.2.4.1. Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm.....	23
3.2.4.2. Tăng cường cơ sở vật chất, kỹ thuật cho các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin.....	24
3.2.4.3. Tổ chức thực thi và tuyên truyền, giáo dục nhằm nâng cao nhận thức pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm	24
3.2.5. Hoàn thiện hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm trực tuyến.....	24
3.3. CÁC GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI	24
3.3.1. Tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm trước khi quyết định cho khách hàng vay vốn	24
3.3.2. Đào tạo và nâng cao trình độ pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm cho cán bộ tín dụng.....	25
3.3.3. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình thông qua việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại một trong các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản	25
3.4. MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TẠI ĐÀ NẴNG.....	25

3.4.1. Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm	25
3.4.2. Tăng cường cơ sở vật chất, kỹ thuật cho các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin	25
3.4.3. Đổi mới tổ chức, hoạt động của hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm	26
3.4.4. Xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và các cơ quan có liên quan	26
3.4.5. Xây dựng và triển khai cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm	26
Kết luận Chương 3	27
KẾT LUẬN	28

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong thời gian qua, hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm đã thực sự trở thành một hoạt động quan trọng và có ý nghĩa thiết thực đối với sự phát triển kinh tế nói chung. Tuy nhiên, vấn đề chủ yếu và quan trọng mà bên có quyền trong các quan hệ hợp đồng quan tâm chính là khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ. Do đó, các quy định về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ ra đời trước hết là nhằm hướng đến mục tiêu bảo vệ bên có quyền trong sự ổn định và hài hòa các quan hệ này. Đặc biệt trong lĩnh vực tín dụng - ngân hàng, vấn đề bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ có sự tác động trực tiếp, mạnh mẽ tới quyết định cấp tín dụng của các NHTM - đối tượng cấp tín dụng chủ yếu trong nền kinh tế nước ta hiện nay.

Thực tiễn cho thấy, một trong những yếu tố ảnh hưởng đến quyết định cấp tín dụng của các tổ chức này chính là thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay vốn. Bởi lẽ, việc nắm bắt các thông tin này sẽ giúp ích rất nhiều cho quá trình phân tích, đánh giá mức độ rủi ro của giao dịch bảo đảm mà các NHTM dự định thiết lập với khách hàng, làm cơ sở cho việc đưa ra các quyết định tài trợ vốn đúng đắn. Và điều này được xem như là nhu cầu mang tính tất yếu của các nhà đầu tư nói chung và các NHTM nói riêng trong môi trường kinh doanh của nền tài chính hiện đại. Theo đó, thì một trong những công cụ hữu hiệu để xác định tình trạng pháp lý của tài sản đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, phục vụ trực tiếp cho việc đánh giá mức độ rủi ro của quyết định cấp vốn của các ngân hàng là việc đăng ký giao dịch bảo đảm với ý nghĩa công khai hóa chủ thể quyền cũng như các quyền tồn tại từ trước đối với tài sản bảo đảm của bên có nghĩa vụ trong các giao dịch tín dụng. Và cơ chế đăng ký này cũng được pháp luật nhiều nước trên thế giới quy định để bảo vệ quyền, lợi ích của bên có quyền trong quan hệ với bên có nghĩa vụ.

Tại Việt Nam pháp luật đã bước đầu thừa nhận, bảo đảm sự minh bạch về thông tin pháp lý của các chủ thể, tài sản trong các giao dịch dân sự, hợp đồng bằng việc ban hành Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 về đăng ký giao dịch bảo đảm. Điều này tiếp tục được khẳng định trong các quy định của BLDS năm 2005, Luật Đất đai năm 2003, Bộ luật Hàng Hải năm 2005, Luật Nhà ở năm 2006, các văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp,... hướng dẫn hoạt động đăng ký đối với mỗi loại giao dịch, tài sản. Và trên cơ sở kế thừa các quy định của pháp luật hiện hành về đăng ký giao dịch bảo đảm, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 09/09/2010 thay thế

Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/03/2000 về đăng ký giao dịch bảo đảm. Có thể nói văn bản này là khung pháp lý quan trọng góp phần điều chỉnh hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm cũng như đáp ứng yêu cầu công khai và minh bạch hóa thông tin, là cơ sở cho quyết định cấp tín dụng của các NHTM ở Việt Nam hiện nay. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra là: các thiết chế hiện hành về đăng ký giao dịch bảo đảm vẫn còn tồn tại nhiều điểm bất cập, hạn chế, một số nội dung về đăng ký chưa được quy định cụ thể, rõ ràng và chưa thực sự phù hợp với thực tiễn đăng ký của các bên tham gia giao dịch, đặc biệt là các NHTM và Bên bảo đảm, ví dụ như: hệ thống văn bản pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm còn phân tán, một số quy định trùng lặp, mâu thuẫn, không phù hợp với yêu cầu thực tiễn; chưa có cơ chế phối hợp, cung cấp thông tin giữa các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm với một số cơ quan đăng ký sở hữu tài sản; mô hình tổ chức, hoạt động của hệ thống các cơ quan đăng ký với nhiều đầu mối thực hiện ít nhiều gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước và hoạt động đăng ký của Bên bảo đảm; thiếu các quy định về thủ tục đăng ký liên quan đến các giao dịch bằng quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, về thời hạn đăng ký thế chấp,... Các hạn chế này đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể yêu cầu đăng ký nhất là các NHTM trong giao dịch tín dụng - cho vay đối với bên bảo đảm.

Để khắc phục tình trạng nêu trên và trước xu thế hội nhập ngày càng sâu rộng của Việt Nam vào nền kinh tế thế giới, nền tài chính hiện đại đòi hỏi pháp luật hiện hành về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM cần phải được nghiên cứu, đánh giá tổng thể, từ đó chỉ ra những quy định còn hạn chế, vướng mắc và đề xuất, kiến nghị các giải pháp sửa đổi, hoàn thiện những quy định này nhằm tối đa hóa thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản, giúp các ngân hàng có đủ cơ sở để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đồng thời giúp cơ quan có thẩm quyền đăng ký thực hiện tốt chức năng quản lý nhà nước về các giao dịch bảo đảm được đăng ký. Có như vậy mới tạo được niềm tin của các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Đây cũng là ý nghĩa và mục đích nghiên cứu của luận văn trong phạm vi đề tài này.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Ở nước ta, đến thời điểm hiện tại đã có một số công trình nghiên cứu khoa học về đăng ký giao dịch bảo đảm như: công trình nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, với đề tài: *"Đăng ký và cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm của Việt Nam - Thực trạng và giải pháp"* của Cục Đăng ký Quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp, năm 2006; Luận văn thạc sĩ với đề tài: *"Pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm"*, của Hồ Quang Huy, Khoa luật - Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2007; *"Lý luận và thực tiễn về giao dịch bảo đảm trong pháp luật hàng hải"*, của Vũ Minh

Hồng, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2006; “*Pháp luật hiện hành về đăng ký các giao dịch bảo đảm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản*”, của Hoàng Thị Ngọc Phượng, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2009; “*Pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại ở Việt Nam hiện nay*”, của Lê Ngọc Mai, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2013; bài viết: “*Những vướng mắc trong hoạt động bảo đảm tiền vay và đăng ký giao dịch bảo đảm của ngân hàng thương mại trong giai đoạn hiện nay*” của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam, năm 2011,...

Những công trình khoa học này đều tập trung nghiên cứu các khía cạnh nói chung về đăng ký giao dịch bảo đảm, đánh giá thực trạng của luật về đăng ký giao dịch bảo đảm tại Việt Nam. Tuy nhiên, để đi sâu nghiên cứu, phân tích một cách toàn diện, chi tiết các quy định pháp luật và thực tiễn thi hành, áp dụng các quy định này từ phía các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm, các NHTM trong hoạt động cho vay của các NHTM ở Việt Nam hiện nay thì chưa có một công trình khoa học nào nghiên cứu một cách toàn diện và sâu sắc; Vì vậy, việc nghiên cứu bổ sung và hoàn thiện các quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM có ý nghĩa rất lớn, đặc biệt là trong nền kinh tế thị trường hiện nay.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn là trên cơ sở nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM, đặc biệt là qua thực tiễn thi hành pháp luật về vấn đề này ở thành phố Đà Nẵng, Luận văn đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM ở nước ta hiện nay.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục tiêu nói trên, nhiệm vụ nghiên cứu của luận văn được xác định là:

- Nghiên cứu làm rõ một số vấn đề lý luận về đăng ký giao dịch bảo đảm và pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM ở Việt Nam hiện nay;

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM, chỉ rõ ưu điểm và những bất cập, hạn chế của pháp luật thực định trong lĩnh vực này.

- Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt

động cho vay của các NHTM hiện nay.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là các vấn đề lý luận và hệ thống các quy định pháp luật hiện hành về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM, cũng như thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM ở Đà Nẵng.

4.3. Phạm vi nghiên cứu

- Không gian: Phạm vi nghiên cứu của đề tài là các vấn đề liên quan đến pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM, thực trạng về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM theo pháp luật Việt Nam và các giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của NHTM theo pháp luật Việt Nam.

- Thời gian thực hiện nghiên cứu: Trong khoảng 5 năm (2014 – 2018).

- Địa bàn nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu các quy định của pháp luật và tình hình thực hiện, áp dụng pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM tại thành phố Đà Nẵng.

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Những vấn đề được đề cập trong luận văn này được nhìn nhận trên cơ sở vận dụng quan điểm cơ bản của chủ nghĩa Mac-Lênin về nhà nước và pháp luật, quan điểm của Đảng và Nhà nước về xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đặc biệt là đường lối, chính sách về phát triển hệ thống ngân hàng và hoạt động ngân hàng trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế, ổn định đảm bảo hoạt động của bộ máy hành chính công và đảm bảo phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh quốc gia.

5.1. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn được tiến hành trên cơ sở áp dụng các phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh, phương pháp chứng minh, phương pháp diễn giải, quy nạp để nghiên cứu. Các phương pháp này được sử dụng đan xen lẫn nhau để có thể xem xét một cách toàn diện các vấn đề lý luận và thực tiễn về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM.

Phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh được sử dụng để nghiên cứu sách báo, tạp chí chuyên ngành, công trình khoa học, báo cáo tổng kết công tác hàng năm của Cục đăng ký Quốc gia giao dịch bảo đảm; các báo cáo công tác đăng ký hàng năm của Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản Đà Nẵng và của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố

Đà Nẵng nhằm đánh giá các vấn đề lý luận cũng như pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM.

Phương pháp phân tích, so sánh, phương pháp diễn giải, quy nạp, phương pháp chứng minh được sử dụng để đánh giá, tổng kết những vấn đề đã phân tích, chứng minh từ đó rút ra những kết luận, kiến nghị, giải pháp nhằm bổ sung hoàn thiện quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM ở nước ta hiện nay.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Về mặt lý luận, kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần làm sáng tỏ thêm các vấn đề lý luận pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM ở Việt Nam hiện nay.

Về mặt thực tiễn, trên cơ sở phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật thực định cũng như thực tiễn thi hành những quy định này từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm và các NHTM, từ đó đưa ra hướng hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này trong hoạt động cho vay của các NHTM ở Việt Nam chính là những đóng góp có giá trị đối với công tác nghiên cứu khoa học, công tác lập pháp và hoạt động của các NHTM của luận văn.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm thuộc diện áp dụng trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại ở Việt Nam hiện nay.

Chương 3: Kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại ở Việt Nam.

CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1. KHÁI QUÁT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại

1.1.1.1. Khái niệm về đăng ký giao dịch bảo đảm

** Khái niệm giao dịch bảo đảm*

Tại Việt Nam, lần đầu tiên khái niệm "giao dịch bảo đảm" được chính thức ghi nhận và quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó, thì giao dịch bảo đảm được hiểu là "hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản theo đó Bên bảo đảm cam kết với bên nhận bảo đảm về việc dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự". Trên cơ sở quy định tại nghị định này, thuật ngữ giao dịch bảo đảm được quy định và sử dụng rộng rãi tại các văn bản như: Nghị định số 178/1999/NĐ-CP của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng, Nghị định số 08/2000/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm,...

Trong BLDS, khái niệm "giao dịch bảo đảm" được quy định nghĩa là "giao dịch dân sự do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định về việc thực hiện biện pháp bảo đảm được quy định tại khoản 1 Điều 318 của Bộ luật này", bao gồm các biện pháp: cầm cố, thế chấp tài sản, bảo lãnh, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, tín chấp). Như vậy, giao dịch bảo đảm là các giao dịch được xác lập nhằm tạo ra những "phương thức bảo đảm" cho việc thực hiện nghĩa vụ dân sự phát sinh từ các giao dịch dân sự (như hợp đồng tín dụng) và từ các căn cứ pháp lý khác như trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Từ những phân tích nêu trên có thể hiểu "giao dịch bảo đảm" là sự thỏa thuận giữa Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm, theo đó Bên bảo đảm dùng tài sản của mình (tài sản bảo đảm) để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thỏa thuận, thì bên nhận bảo đảm có quyền xử lý tài sản bảo đảm để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ.

** Đăng ký giao dịch bảo đảm*

Từ điển Tiếng Việt của Nhà xuất bản Khoa học xã hội và Trung tâm Từ điển, năm 1994 có định nghĩa: "*Đăng ký: Ghi vào Sổ của cơ quan quản lý để chính thức công nhận cho hưởng quyền lợi hay làm nghĩa vụ*".

Từ điển Luật học, Nhà xuất bản Bách khoa và Nhà xuất bản Tư pháp đã định nghĩa về đăng ký việc cầm cố: "Đăng ký việc cầm cố là (cơ quan nhà nước có thẩm quyền) công nhận và chứng thực về phương diện pháp lý quan hệ dân sự được bảo đảm bằng tài sản cầm cố. Đăng ký việc cầm cố là thủ tục do pháp luật quy định. Đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì việc dùng tài sản đó cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phải đăng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là thủ tục bắt buộc".

Từ định nghĩa về đăng ký và đăng ký việc cầm cố, trên cơ sở nghiên cứu pháp luật Việt Nam hiện hành và tham khảo kinh nghiệm của một số quốc gia, tôi nhận thấy, khái niệm dưới đây thể hiện rõ nét nhất bản chất và đặc điểm của đăng ký giao dịch bảo đảm:

"Đăng ký giao dịch bảo đảm là thủ tục pháp lý được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Giao dịch bảo đảm đã đăng ký có giá trị pháp lý đối với người thứ ba, kể từ thời điểm đăng ký. Việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực chỉ trong trường hợp pháp luật quy định và thông tin về giao dịch bảo đảm được cơ quan đăng ký có thẩm quyền cung cấp là chứng cứ chứng minh quyền, lợi ích hợp pháp của bên nhận bảo đảm đối với tài sản bảo đảm".

1.1.1.2. Đặc điểm của đăng ký giao dịch bảo đảm

Để làm rõ tính chính xác, minh bạch hoá thông tin cũng như để hiểu rõ hơn bản chất của đăng ký giao dịch bảo đảm, tôi phân tích một số đặc điểm pháp lý chủ yếu của đăng ký giao dịch bảo đảm như sau:

Thứ nhất, việc chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm do đơn vị dịch vụ công của Nhà nước thực hiện

Thứ hai, đăng ký giao dịch bảo đảm làm phát sinh hiệu lực pháp lý đối với người thứ ba

Thứ ba, đăng ký giao dịch bảo đảm có thể là bắt buộc hoặc tự nguyện, theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định

Thứ tư, thông tin về giao dịch bảo đảm được đăng ký phải được cung cấp cho mọi tổ chức, cá nhân có nhu cầu tìm hiểu

1.1.2. Vai trò và ý nghĩa của đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại

1.1.2.1. Vai trò của việc đăng ký giao dịch bảo đảm

Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ra đời đã đánh dấu sự thành công bước đầu trong việc nhất thể hóa pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm của nước ta, góp phần tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp trong việc tìm hiểu và áp dụng pháp luật đồng thời tác động trực tiếp tới các bên tham gia giao dịch cũng như các bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tác động tới nền kinh tế xã hội một cách đáng kể, cụ thể đó là với bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm và các bên thứ ba có liên quan như sau:

Một là, đối với các NHTM - Bên nhận bảo đảm

Hai là, đối với bên bảo đảm

Ba là, đối với bên thứ ba

Bốn là, đối với nền kinh tế - xã hội

1.1.2.2. Ý nghĩa của việc đăng ký giao dịch bảo đảm

Một là, thông qua hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm, Nhà nước sẽ có được những thông tin cần thiết phục vụ cho quá trình hoạch định các chính sách mang tính chất vĩ mô, đặc biệt liên quan trực tiếp đến chính sách bảo đảm an toàn tín dụng, quyết định cấp tín dụng của các NHTM.

Hai là, hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm còn nhằm tạo ra hệ thống các thông tin về giao dịch bảo đảm (được gọi là Hệ thống dữ liệu quốc gia các giao dịch bảo đảm) để cung cấp công khai các giao dịch bảo đảm và thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản cho mọi tổ chức, cá nhân có nhu cầu tìm hiểu, qua đó giúp họ có thông tin chính xác, tin cậy, tránh được các rủi ro trước khi quyết định xác lập các giao dịch dân sự, kinh tế, đặc biệt là các giao dịch tín dụng của NHTM.

Ba là, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch bảo đảm, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường tín dụng không những phát triển nhanh, mà còn phát triển trong thế ổn định đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động xét xử của Tòa án đối với các tranh chấp về giao dịch bảo đảm.

Như vậy, đăng ký giao dịch bảo đảm ra đời góp phần mở rộng nhiều quyền cho các NHTM - Bên nhận bảo đảm trong hoạt động cho vay vốn, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch bảo đảm, tạo sự an toàn pháp lý cho các giao dịch tín dụng giữa Ngân hàng và Bên vay vốn.

1.2. KHÁI QUÁT LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

1.2.1. Nguyên tắc đăng ký giao dịch bảo đảm

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo nguyên tắc đăng ký thông báo hoặc đăng ký xác minh.

1.2.1.1. Nguyên tắc đăng ký thông báo

Theo nguyên tắc đăng ký thông báo thì việc đăng ký được thực hiện trên cơ sở Đơn yêu cầu đăng ký, không kèm theo bất kỳ giấy tờ chứng minh quyền lợi bảo đảm và chứng minh cho các nội dung được kê khai trong đơn. Nhiệm vụ của cơ quan đăng ký là đăng ký đúng, đủ các nội dung được kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký. Tiêu biểu cho nguyên tắc này là mô hình đăng ký thông báo của Mỹ và Canada (theo chương 9 BLTM thống nhất - UCC). Nguyên tắc đăng ký thông báo thường được áp dụng đối với việc đăng ký các giao dịch bảo đảm bằng động sản

1.2.1.2. Nguyên tắc đăng ký xác minh

Theo nguyên tắc đăng ký xác minh thì việc đăng ký được thực hiện trên cơ sở Đơn yêu cầu đăng ký và tùy từng trường hợp cụ thể còn kèm theo một số loại giấy tờ như: giấy tờ sở hữu, hồ sơ kỹ thuật, hợp đồng cầm cố, thế chấp. Quy trình đăng ký theo nguyên tắc này đòi hỏi sự kiểm tra của cán bộ đăng ký đối với các hồ sơ đăng ký. Nguyên tắc đăng ký xác minh thường áp dụng đối với đăng ký các giao dịch bảo đảm bằng bất động sản và chỉ trong một số trường hợp đối với động sản như tàu bay, tàu biển....

1.2.2. Đối tượng đăng ký giao dịch bảo đảm

Pháp luật hiện hành đã quy định đối tượng phải đăng ký là những giao dịch, tài sản (bất động sản, động sản) có giá trị lớn trong hoạt động kinh doanh, đời sống của Bên bảo đảm và cần có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước, bắt buộc phải đăng ký, bao gồm: quyền sử dụng đất; quyền sở hữu, quyền sử dụng rừng sản xuất là rừng trồng; tàu bay; tàu biển; hợp đồng mua trả chậm, trả dần có bảo lưu quyền sở hữu của bên bán; Hợp đồng cho thuê tài chính; Hợp đồng chuyển giao quyền đòi nợ; các quyền tài sản, ô tô, xe máy,...

1.2.3. Chủ thể tham gia quan hệ đăng ký giao dịch bảo đảm

Chủ thể tham gia quan hệ đăng ký giao dịch bảo đảm bao gồm: Người yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm và cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

1.2.3.1. Người yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm

Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP quy định: "Người yêu cầu đăng ký là Bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc Tổ trưởng tổ quản lý, thanh lý tài sản của bên nhận bảo đảm là doanh nghiệp, hợp tác xã bị lâm vào tình trạng phá sản hoặc người được một trong các chủ thể này ủy quyền. Trong trường hợp thay đổi Bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, thì Bên bảo đảm mới, bên nhận bảo đảm mới cũng có thể là người yêu cầu đăng ký thay đổi đó".

1.2.3.2. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

Đăng ký giao dịch bảo đảm nói chung là một giải pháp kiểm soát từ phía Nhà nước đối với các tài sản của các bên tham gia giao dịch. Theo đó, công tác đăng ký giao dịch bảo đảm được phân định cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký khác nhau. Trên cơ sở tham khảo pháp luật các nước cho thấy, hiện nay trên thế giới đã và đang tồn tại một số mô hình tổ chức hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm sau đây:

Mô hình thứ nhất: Hệ thống cơ quan đăng ký được tổ chức phân tán, không tập trung.

Mô hình thứ hai: Mô hình đăng ký tập trung đối với cầm cố động sản và đăng ký thế chấp bất động sản ở những cơ quan đăng ký quyền

sở hữu bất động sản

Mô hình thứ ba: Hệ thống đăng ký tập trung, theo đó cả động sản và bất động sản sẽ được đăng ký tại cùng một cơ quan và tách khỏi cơ quan đăng ký quyền sở hữu.

1.2.4. Xác lập, thay đổi và chấm dứt quan hệ đăng ký giao dịch bảo đảm

Xuất phát từ giá trị pháp lý của hành vi đăng ký giao dịch bảo đảm là nhằm thừa nhận một tài sản đã được chủ sở hữu đem bảo đảm cho việc thực hiện một hay nhiều nghĩa vụ dân sự của chính họ hoặc của người khác đối với bên có quyền. Hành vi này sẽ là sự kiện pháp lý để làm phát sinh quyền được ưu tiên thanh toán của Bên nhận bảo đảm trong giao dịch bảo đảm đã đăng ký, so với Bên nhận bảo đảm khác trong các giao dịch bảo đảm chưa được đăng ký. Điều này cũng đồng nghĩa với việc coi hành vi đăng ký giao dịch bảo đảm (bao gồm cả trường hợp đăng ký bắt buộc hay đăng ký tự nguyện) là sự kiện pháp lý để "*đánh dấu*" thứ tự hình thành các giao dịch bảo đảm đã được xác lập đối với một tài sản và từ đó xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản đảm bảo giữa các Bên nhận bảo đảm. Đồng thời hành vi này cũng là cơ sở làm phát sinh - xác lập quan hệ pháp luật đăng ký giao dịch bảo đảm giữa các bên tham gia giao dịch với cơ quan đăng ký có thẩm quyền của Nhà nước dựa trên Đơn yêu cầu đăng ký hợp lệ và hồ sơ về tài sản bảo đảm.

Chấm dứt quan hệ pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm là sự kiện pháp lý rất quan trọng, bởi hậu quả pháp lý của nó là sự chấm dứt quan hệ đăng ký giao dịch bảo đảm giữa người yêu cầu và cơ quan đăng ký. Theo đó, quan hệ pháp luật này được chấm dứt trên cơ sở hồ sơ xóa đăng ký của chủ thể yêu cầu căn cứ vào một trong các trường hợp xóa đăng ký giao dịch bảo đảm quy định tại Điều 13 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP, như: Chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm; hủy bỏ hoặc thay thế giao dịch bảo đảm đã đăng ký bằng giao dịch bảo đảm khác; thay thế toàn bộ tài sản bảo đảm bằng tài sản khác; xử lý xong toàn bộ tài sản bảo đảm; theo thỏa thuận của các bên,... Khi đó, các cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm - chấm dứt quan hệ pháp luật đăng ký với chủ thể yêu cầu. Với quy định về các trường hợp xóa đăng ký này đã tạo cơ sở pháp lý cụ thể để các chủ thể cũng như cơ quan đăng ký có căn cứ áp dụng trong việc chấm dứt quan hệ đăng ký (nội dung này không được quy định tại Nghị định số 08/2000/NĐ-CP) trước đây.

1.2.5. Tài sản bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm

1.2.5.1. Tài sản bảo đảm

Theo quy định tại Điều 295 BLDS 2015 về tài sản bảo đảm:

Một là, tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm,

trừ trường hợp cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu.

Hai là, tài sản bảo đảm có thể được mô tả chung, nhưng phải xác định được.

Ba là, tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai.

Bốn là, giá trị của tài sản bảo đảm có thể lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

Căn cứ vào quy định trên có thể thấy, BLDS 2015 quy định đối tượng của biện pháp bảo đảm là tài sản thành một điều luật độc lập trong đó nhấn mạnh:

Thứ nhất, tài sản bảo đảm vẫn phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và chỉ loại trừ hai biện pháp bảo đảm là cầm giữ và bảo lưu quyền sở hữu.

Thứ hai, tài sản có thể được mô tả chung nhưng phải xác định được.

Ví dụ: Thế chấp một căn hộ chung cư X thuộc dự án Y đang xây dựng. Trong phần đối tượng của hợp đồng thế chấp buộc các bên phải thực hiện mô tả căn hộ, dự án, tọa lạc tại địa điểm nào... Rõ ràng, căn hộ đó phải xác định cụ thể bởi sơ đồ thiết kế, diện tích, vị trí...

Thứ ba, giá trị của tài sản bảo đảm có thể lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

Thứ tư, tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai.

BLDS 2015 cho phép tài sản hình thành trong tương lai được làm tài sản bảo đảm. Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết.

Như vậy, tài sản bảo đảm theo quy định của BLDS 2015 có thể là tài sản hiện có hoặc hình thành trong tương lai, lớn hơn hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm nhưng phải đảm bảo điều kiện là xác định được, phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, trừ trường hợp cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu.

1.2.5.2. Xử lý tài sản bảo đảm

Trong các hợp đồng tài trợ vốn, vi phạm của bên nhận tài trợ vốn là không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ gốc và lãi và/hoặc phí (nếu có) khi đến hạn. Trong các hợp đồng tín dụng thường quy định một số sự kiện nếu xảy ra sẽ làm cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm trả nợ gốc và lãi) đến hạn. Sự kiện này chỉ làm phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay khi khoản vay đến hạn và không được thanh toán. Bên tài trợ vốn không bao giờ mong muốn sự kiện vi phạm xảy ra. Tuy nhiên, trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chủ nợ buộc phải xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận giữa các bên hoặc theo quy

định của pháp luật. Hiện nay, hầu hết pháp luật các nước đều thừa nhận quyền tự xử lý tài sản bảo đảm của bên nhận bảo đảm mà không phải thông qua thủ tục tòa án. Tài sản bảo đảm có thể được bán, bên nhận bảo đảm nhận tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm nhận thanh toán từ bên thứ ba trong trường hợp tài sản bảo đảm là quyền đòi nợ hoặc phương thức khác do các bên thỏa thuận. Tài sản bảo đảm phải được bán trong điều kiện thương mại hợp lý. Theo pháp luật Việt Nam, tài sản có thể được bán thông qua bán đấu giá, hoặc bán đơn lẻ theo giá thỏa thuận, nếu không thể thỏa thuận thì theo giá được xác định bởi bên thứ ba. Tuy nhiên về mặt thực tiễn, việc xử lý tài sản bảo đảm thông qua bán đấu giá hoặc bán đơn lẻ gặp khó khăn nếu như bên bảo đảm không hợp tác. Vì vậy, ở Việt Nam, thông thường các chủ nợ lựa chọn phương án kiện ra tòa án để yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm hơn là tự mình xử lý tài sản bảo đảm.

Kết luận Chương 1

Tóm lại, trên cơ sở những nội dung nêu trên, những vấn đề lý luận và pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM ở Việt Nam hiện nay đã được tác giả phân tích, làm rõ. Đồng thời với việc dẫn chiếu quy định pháp luật của một số quốc gia trên thế giới, có thể thấy rằng, đăng ký giao dịch bảo đảm là một trong những phương thức hữu hiệu để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bên có quyền/các NHTM với tư cách là bên nhận bảo đảm trong quan hệ tín dụng nói riêng và quan hệ dân sự nói chung.

Giá trị pháp lý và ý nghĩa, vai trò quan trọng của hoạt động này đã và đang được kiểm nghiệm trên thực tế đặc biệt đối với các NHTM thì việc đăng ký không những là căn cứ để các ngân hàng truy đòi tài sản bảo đảm mà còn giúp các tổ chức tín dụng có được thứ tự ưu tiên thanh toán cao nhất khi xử lý tài sản bảo đảm so với các chủ nợ khác. Qua đó, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường tín dụng phát triển nhanh, ổn định đồng thời tạo thuận lợi cho mọi hoạt động xét xử của tòa án đối với các tranh chấp về giao dịch bảo đảm.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM THUỘC DIỆN ÁP DỤNG TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

2.1. THỰC TRẠNG CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM THUỘC DIỆN ÁP DỤNG TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM

2.1.1. Các biện pháp bảo đảm phải đăng ký

Theo Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm quy định thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản, quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Theo đó, 4 biện pháp bảo đảm phải đăng ký gồm: Thế chấp quyền sử dụng đất; Thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tài sản đó đã được chứng nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay; Thế chấp tàu biển. Ngoài ra, Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 cũng quy định có 3 biện pháp bảo đảm cũng phải đăng ký khi có yêu cầu, gồm: Thế chấp tài sản là động sản khác; Thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; Bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp mua bán tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; mua bán tàu bay, tàu biển; mua bán tài sản là động sản khác có bảo lưu quyền sở hữu.

2.1.2. Nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm

Tại Điều 7 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm quy định như sau:

- Việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển đảm bảo nguyên tắc nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đăng ký phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký.

- Cơ quan đăng ký không được yêu cầu nộp thêm bất cứ giấy tờ gì mà pháp luật không quy định trong hồ sơ; không được yêu cầu các bên ký kết hợp đồng sửa lại tên hợp đồng bảo đảm, nội dung hợp đồng bảo đảm, nếu không thuộc trường hợp sai sót do lỗi kê khai của người yêu cầu đăng ký.

- Việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản là động sản khác được thực hiện trên cơ sở nội dung tự kê khai trên phiếu yêu cầu đăng ký, đồng thời người yêu cầu đăng ký chịu trách nhiệm trước pháp luật về

tính hợp pháp và chính xác của các thông tin kê khai trong phiếu yêu cầu đăng ký.

- Thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký được lưu giữ trong số đăng ký cơ sở dữ liệu và Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm. Cơ quan đăng ký có trách nhiệm cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký theo yêu cầu của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình.

2.1.3. Người yêu cầu đăng ký, nghĩa vụ và trách nhiệm của người yêu cầu đăng ký

2.1.3.1. Người yêu cầu đăng ký

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/07/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm: "Người yêu cầu đăng ký là Bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc Tổ trưởng tổ quản lý, thanh lý tài sản của bên nhận bảo đảm là doanh nghiệp, hợp tác xã bị lâm vào tình trạng phá sản hoặc người được một trong các chủ thể này ủy quyền. Trong trường hợp thay đổi Bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, thì Bên bảo đảm mới, bên nhận bảo đảm mới cũng có thể là người yêu cầu đăng ký thay đổi đó". Tuy nhiên, đối với một số giao dịch bảo đảm nhất định như Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, pháp luật quy định cụ thể Bên thế chấp là bên có nghĩa vụ "làm thủ tục đăng ký việc thế chấp" (khoản 2 Điều 717 BLDS) với cơ quan đăng ký có thẩm quyền.

2.1.3.2. Nghĩa vụ và trách nhiệm của người yêu cầu đăng ký

Pháp luật hiện hành đã quy định những quyền cơ bản khi thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm của chủ thể yêu cầu, bao gồm: quyền yêu cầu cơ quan đăng ký cấp văn bản chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm; đăng ký giao dịch bảo đảm thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến và đặc biệt là quyền được tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm được lưu giữ trong Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm, Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm, Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm,... Bên cạnh đó, chủ thể này cũng phải tuân thủ các quy định khi yêu cầu đăng ký như: phải kê khai chính xác, đúng sự thật, phù hợp với nội dung của giao dịch bảo đảm đã giao kết và kê khai đầy đủ các mục thuộc diện phải kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký; lập hồ sơ đăng ký đầy đủ và không được giả mạo giấy tờ; nộp lệ phí đăng ký; phí sử dụng dịch vụ khách hàng thường xuyên nếu là khách hàng thường xuyên tại Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm,...

2.1.4. Nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm

Nghị định số 83/2010/NĐ-CP đã quy định các nội dung liên quan đến quyền và trách nhiệm của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm. Với các quy định này, cơ quan đăng ký có đầy đủ cơ sở pháp lý để thực hiện công tác đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm, cập nhật các thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm theo yêu cầu của tổ

chức, cá nhân trong phạm vi cả nước, không phân biệt thẩm quyền theo địa giới hành chính (đối với việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại các Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản thuộc Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ Tư pháp).

2.1.5. Trình tự, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm

Trình tự, thủ tục chung áp dụng đối với đăng ký các loại giao dịch bảo đảm được quy định tại Nghị định số 83/2010/NĐ-CP.

Đồng thời, xuất phát từ một số điểm đặc thù của mỗi loại đăng ký giao dịch bảo đảm, Nghị định số 83/2010/NĐ-CP đã có quy định riêng về thủ tục đăng ký, thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký, quy trình sửa chữa sai sót trong Đơn yêu cầu hoặc giấy chứng nhận đăng ký và việc xóa đăng ký tương ứng với mỗi loại tài sản bảo đảm là tàu bay, tàu biển, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác.

2.1.6. Cung cấp, công bố và trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm

Cung cấp và công khai hóa thông tin là một mục tiêu quan trọng, cốt lõi của tất cả các hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm trên thế giới. Trong thời gian qua một trong những kết quả quan trọng mà Việt Nam đạt được là thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm đã đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền đều được lưu giữ và cung cấp công khai cho các tổ chức, cá nhân có yêu cầu. Bên cạnh đó, cùng với sự phát triển của nền kinh tế, hoạt động cho vay có bảo đảm của các NHTM để phát triển sản xuất, kinh doanh ngày càng được mở rộng cả về hình thức và mức độ. Trong bối cảnh đó, thì quy định của pháp luật về công khai minh bạch hóa thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản đặc biệt có ý nghĩa, góp phần lành mạnh thị trường tài chính - tiền tệ, ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực tín dụng, ngăn ngừa những hoạt động tiêu cực đối với sự ổn định và phát triển môi trường đầu tư ở nước ta.

2.2. THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.2.1. Những kết quả đạt được

Thời gian qua, hoạt động của hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm tại Việt Nam cũng đã đạt được những kết quả tích cực sau đây:

Hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng thống kê cho thấy, số lượng các giao dịch bảo đảm được đăng ký trong các năm không ngừng tăng lên, số lượng đăng ký năm sau luôn tăng so với năm trước. Kết quả đăng ký của Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng từ năm 2011 đến ngày 19 tháng 9 năm 2018 thể hiện như sau:

Bảng 1: Tổng hợp kết quả đăng ký các giao dịch bảo đảm của

Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng từ năm 2011 - 2018

Năm	Đăng ký giao dịch bảo đảm	Đăng ký thay đổi	Xoá đăng ký	Đơn đăng ký trực tuyến	Đơn huỷ trực tuyến
2011	42.140	1.825	8.694	0	0
2012	31.514	5.086	8.076	0	0
2013	36.238	3.574	9.127	0	0
2014	48.646	3.387	10.718	0	0
2015	93.706	10.688	19.402	43.238	750
2016	119.859	19.946	31.252	77.908	1.180
2017	124.808	21.967	46.447	129.272	1.761
01/01/2018 – 19/9/2018	82.178	16.260	41.619	109.995	1.280
Tổng	579.089	82.733	175.335	330.331	4.971

(Nguồn: Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng)

Căn cứ số liệu thống kê và kết quả thu được trong công tác đăng ký, cung cấp thông tin của Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản cho thấy lợi ích của hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm đã được sự thừa nhận và đánh giá tích cực của các tổ chức, cá nhân trong xã hội, đặc biệt đối với các NHTM trong việc xem xét và đưa ra quyết định vay vốn đối với khách hàng.

Trên cơ sở số liệu thống kê cho thấy các giao dịch bảo đảm; số lượng hồ sơ yêu cầu đăng ký có xu hướng ngày càng tăng lên trong từng năm. Đây không chỉ là tín hiệu đáng mừng cho hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm không ngừng tăng đã tạo ra một nguồn vốn lưu động cho các doanh nghiệp.

Từ năm 2015, Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng đã triển khai việc đăng ký giao dịch bảo đảm trực tuyến qua mạng internet cũng như chuẩn bị các điều kiện về cơ sở vật chất - kỹ thuật tại Trung tâm theo Thông tư số 22/2010/TT-BTP. Từ năm 2015 đến 19/9/2018 số đơn đăng ký trực tuyến là 330.331 đơn; trong đó năm 2017 là 129.272 đơn, tăng 66,92% so với năm 2016; việc thực hiện đăng ký theo phương thức này đã góp phần tiết kiệm được thời gian, chi phí cho các NHTM và Bên bảo đảm, góp phần đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hồ sơ và giải ngân của Ngân hàng cho Bên vay cũng như góp phần nâng cao hiệu quả đăng ký của cơ quan có thẩm quyền đối với các giao dịch bảo đảm; tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng phát triển các sản phẩm cho vay đa dạng dựa trên tài sản bảo đảm là động sản; đồng thời mở rộng mạng lưới khách hàng là các doanh nghiệp nhỏ và vừa trong khi vẫn giảm thiểu được các rủi ro tín dụng.

* Về công tác đăng ký, cung cấp thông tin thuộc thẩm quyền tại

Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản Đà Nẵng:

Trong năm 2017, Trung tâm đã giải quyết được 296.583 đơn yêu cầu đăng ký các loại, tăng 12,46% so với năm 2016. Trong đó, đơn đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo kê biên là 194.425 đơn và văn bản thông báo thể chấp phương tiện giao thông cơ giới là 102.158 văn bản. Số lượng đơn đăng ký, cung cấp thông tin trực tuyến (bao gồm cả Thông báo thể chấp phương tiện giao thông cơ giới gửi kèm đơn đăng ký trực tuyến) là 129.272 đơn, chiếm 43,58% trong tổng số đơn yêu cầu đăng ký, cung cấp thông tin.

Số đơn đăng ký trực tuyến bị huỷ năm 2017 là 1.761 đơn, chiếm 1,36% tổng số đơn đăng ký trực tuyến. Căn cứ huỷ chủ yếu là do khách hàng kê khai thông tin tên bên bảo đảm bằng Tiếng Việt không có dấu hoặc kê khai tài sản là phương tiện giao thông cơ giới có số khung nhưng không kê khai số khung vào trường “số khung” trên giao diện đăng ký, sử dụng mã số khách hàng thường xuyên không đúng theo quy định, một số trường hợp bị huỷ kết quả đăng ký do việc kê khai tài sản không rõ ràng dẫn đến có thể hiểu vừa thuộc thẩm quyền đăng ký của Trung tâm Đăng ký, vừa thuộc thẩm quyền đăng ký của Văn Phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất.

Với việc thực hiện đăng ký trực tuyến giao dịch bảo đảm, hợp đồng, các tổ chức, cá nhân trong xã hội, đặc biệt là đối với các NHTM sẽ có được một kênh tin về giao dịch bảo đảm đáng tin cậy, có tính pháp lý cao, an toàn được cung cấp từ Hệ thống này một cách công khai, nhanh chóng, đảm bảo chính xác, có tính pháp lý cao. Đồng thời, với tiện ích này, các tổ chức tín dụng có thể tự tra cứu thông tin về Bên bảo đảm sẽ được cấp tín dụng, tra cứu thông tin về chính tài sản thế chấp để quyết định ký kết hợp đồng thế chấp hoặc cấp hạn mức tín dụng với khách hàng.

Công tác đăng ký giao dịch bảo đảm được tổ chức thực hiện đúng quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục, thẩm quyền đăng ký. Việc hướng dẫn, tư vấn, giải đáp thắc mắc của khách hàng liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm được tất các bộ phận thực hiện tốt, nhiệt tình, đáp ứng được yêu cầu của khách hàng. Tất cả thư, đơn yêu cầu đăng ký của khách hàng được Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng tiếp nhận và giải quyết đúng thời hạn, đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tất cả đơn yêu cầu đăng ký hợp lệ tiếp nhận trước 17 giờ đều được Trung tâm giải quyết và trả kết quả 100% cho khách hàng; những đơn yêu cầu đăng ký hợp lệ được tiếp nhận từ 17 giờ 00 đến 17 giờ 30 được Trung tâm xử lý, cập nhật vào cơ sở dữ liệu ngay trong ngày. Việc này được khách hàng đánh giá rất cao, đáp ứng tốt nhu cầu của người dân, doanh nghiệp trong việc giải quyết đăng ký, cung cấp thông tin.

Mức độ hài lòng của khách hàng khi đăng ký tại Trung tâm Đăng

ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng được đánh giá tốt, đạt 100% và có nhiều phản hồi tích cực; số lượng đơn yêu cầu đăng ký tiếp nhận và giải quyết cũng như số lượng khách hàng đăng ký tăng trưởng tốt.

** Đối với hoạt động đăng ký, cũng cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng tàu biển:*

Các giao dịch bảo đảm bằng tàu biển ở Đà Nẵng không nhiều, số lượng hồ sơ yêu cầu đăng ký thế chấp không đáng kể nhưng có xu hướng tăng lên trong từng năm. Đây không chỉ là tín hiệu đáng mừng cho hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu biển, mà các giao dịch bảo đảm bằng tàu biển không ngừng tăng đã tạo ra nguồn vốn lưu động cho các doanh nghiệp vận tải biển.

** Về kết quả đăng ký theo loại hình giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:*

Trong giai đoạn 2011 - 2017, thành phố Đà Nẵng đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho tổng số 31.446 hồ sơ. Các loại hình đăng ký được thể hiện tại Bảng 2 như sau:

Bảng 2. Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo loại hình đăng ký trong giai đoạn 2011 – 2017

Loại hình đăng ký giao dịch bảo đảm	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)
Đăng ký thế chấp	106.390	56,39
Đăng ký xóa thế chấp	77.672	41,17
Đăng ký thay đổi nội dung	2.518	1,33
Đăng ký cung cấp thông tin giao dịch bảo đảm	2.096	1,11
Tổng	188.676	100,00

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng)

Kết quả thống kê cho thấy, việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở thành phố Đà Nẵng được thực hiện theo bốn loại hình đăng ký bao gồm đăng ký thế chấp, đăng ký xóa thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung và đăng ký cung cấp thông tin giao dịch bảo đảm. Tỷ lệ các loại hình đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thành phố Đà Nẵng khác nhau và dao động trong khoảng từ 1,11% đến 56,39% tổng số hồ sơ được thực hiện đăng ký. Trong đó, loại hình đăng ký thế chấp được thực hiện nhiều nhất trong tổng số hồ sơ đăng ký. Kết quả điều tra thực tế cho thấy nguyên nhân dẫn đến kết quả này là do cùng với sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng, nhu cầu vay vốn phục vụ đời sống và sản xuất của người dân tăng cao đã dẫn đến nhiều hộ dân thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với các

ngân hàng để vay vốn. Số lượng hồ sơ thế chấp lớn cùng với việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng của người dân đã kéo theo hồ sơ đăng ký xóa thế chấp có số lượng lớn thứ hai trong tổng số hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm tại thành phố Đà Nẵng. Cụ thể, loại hình đăng ký này có 77.672 hồ sơ, chiếm 41,17% trong tổng số hồ sơ được đăng ký. Trong khi đó, do các thông tin về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người dân ít có sự thay đổi, đồng thời người dân chưa quan tâm nhiều đến việc đề nghị cung cấp thông tin giao dịch bảo đảm nên loại hình đăng ký thay đổi nội dung và đăng ký cung cấp thông tin giao dịch bảo đảm chỉ chiếm tỷ lệ rất nhỏ trong các loại hình đăng ký được thực hiện tại thành phố Đà Nẵng (lần lượt là 1,11% và 1,33% tổng số hồ sơ được đăng ký).

Qua kết quả thống kê cho thấy toàn bộ hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng trong giai đoạn 2011 - 2017 đều được thực hiện cho đất phi nông nghiệp. Trong đó, có đến 91,13% hồ sơ được thực hiện cho đất ở tại đô thị và chỉ có 8,87% số hồ sơ đăng ký được thực hiện cho đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Có kết quả này là do phần lớn hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng chỉ có quyền sử dụng đất ở tại đô thị, trong khi đó số lượng hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp chỉ chiếm một lượng nhỏ. Bên cạnh đó, đất ở đô thị có giá trị lớn đồng thời người dân thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm với mục đích chủ yếu là để vay vốn phục vụ đời sống và sản xuất kinh doanh của gia đình nên họ thường sử dụng vốn đất ở có sẵn của mình để thế chấp với ngân hàng. Các nguyên nhân này đã làm cho trong tổng số hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thành phố Đà Nẵng chủ yếu được thực hiện cho đất ở đô thị trong khi đó số lượng hồ sơ đăng ký cho đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ trong tổng số hồ sơ được đăng ký.

2.2.2. Những vấn đề còn hạn chế, bất cập và nguyên nhân

- Một số trường hợp, các cơ quan đăng ký vẫn tiếp nhận và giải quyết đối theo mẫu cũ đã hết hiệu lực. Các mẫu hợp đồng thế chấp chưa thống nhất dẫn đến mỗi tổ chức tín dụng làm một mẫu khác nhau gây khó khăn cho cán bộ thụ lý trong việc kiểm tra và chậm thời gian đăng ký.

- Một số Đơn yêu cầu đăng ký của các NHTM không được giải quyết theo đúng thời hạn do pháp luật quy định hoặc thông tin về tài sản bảo đảm trong cơ sở dữ liệu không đầy đủ so với mô tả trong Đơn yêu cầu đăng ký.

- Việc nhập thông tin vào cơ sở dữ liệu trong một số trường hợp còn chưa đảm bảo độ chính xác.

- Theo quy định tại Nghị định số 83/2010/NĐ-CP về đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tàu bay, tàu biển thì việc đăng ký cầm cố, thế chấp tàu bay, thế chấp tàu biển phải được ghi vào Sổ đăng bạ tàu bay hoặc Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam. Tuy nhiên, trên thực tế, các mẫu sổ này chưa hoàn thiện, một số nội dung còn chưa được quy định trong mẫu Sổ đăng bạ tàu bay và Sổ đăng ký tàu biển quốc gia.

- Về quy trình đăng ký, giữa bộ phận đăng ký quyền sở hữu và bộ phận đăng ký giao dịch bảo đảm chưa có sự thống nhất trong thời gian qua.

- Một số Đơn yêu cầu đăng ký chưa hợp lệ về hình thức nhưng vẫn được cơ quan đăng ký tiếp nhận giải quyết.

- Việc từ chối đăng ký giao dịch bảo đảm của một số Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất còn chưa đúng theo quy định của pháp luật về các trường hợp từ chối đăng ký.

- Thời hạn giải quyết yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong không ít trường hợp đã kéo dài so với quy định về thời hạn trong Nghị định số 83/2010/NĐ-CP.

- Tại các địa phương phân lớn nhà ở, tài sản gắn liền với đất chưa thực hiện việc đăng ký chứng nhận quyền sở hữu nên việc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất gặp rất nhiều khó khăn trong công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Đối với đơn đăng ký trực tuyến, một số tính năng của phần mềm đăng ký trực tuyến vẫn còn hạn chế như: mặc dù đã có quy định pháp luật nhưng trên thực tế hiện nay chưa áp dụng phương thức thanh toán trực tuyến lệ phí đăng ký, phí cung cấp thông tin của khách hàng qua thẻ tín dụng hoặc thẻ ghi nợ, hiện nay hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm trực tuyến chỉ áp dụng trả sau với khách hàng thường xuyên.

- Về phía các NHTM, hiện nay, trong một số trường hợp, việc kê khai thông tin về tên, địa chỉ của khách hàng thường xuyên khi có sự thay đổi ít được Ngân hàng quan tâm, đề nghị Cục Đăng ký để cập nhật, điều này ảnh hưởng đến việc nhận kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm, dẫn đến nhiều trường hợp Ngân hàng đó không nhận được kết quả đăng ký do địa chỉ trụ sở đã thay đổi.

- Thực tiễn cho thấy, đến thời điểm hiện tại việc đăng ký giao dịch trực tuyến đối với động sản như ô tô, hàng hóa,... vẫn chưa có nhiều thay đổi so với trước khi Thông tư số 22/2010/TT-BTP được ban hành.

- Sự phối hợp giữa các ban ngành, một số ngành không tuân thủ đúng các quy định tại Thông tư liên tịch số 15/2013/TTLT-BTP-BGTVT-BTNMT-BCA ngày 05/11/2013 “Hướng dẫn việc trao đổi, cung cấp thông tin về tài sản đảm bảo giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm với tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự và cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản”.

- Công tác đăng ký giao dịch bảo đảm của các cơ quan đăng ký hiện nay ở nước ta còn nhiều điểm hạn chế, bất cập, chưa thực sự tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể có yêu cầu đăng ký, từ đó làm ảnh hưởng đến chất lượng, hiệu quả và ý nghĩa của hoạt động này đối với các giao dịch thương mại, tài chính - tín dụng hiện nay. Đồng thời để kiện toàn mô hình tổ chức hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm tại Việt Nam, trên cơ sở hoạt động của hệ thống các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm phải vận dụng các giải pháp để đảm bảo tính thống nhất và vận hành thông suốt của hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm.

Kết luận Chương 2

Từ những nội dung phân tích về pháp luật đăng ký giao dịch bảo đảm và thực tiễn thi hành các quy định này từ phía các cơ quan có thẩm quyền đăng ký cũng như từ Bên bảo đảm, NHTM ở nước ta thời gian qua cho thấy, các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm hiện hành về cơ bản đã tạo hành lang pháp lý cho Bên bảo đảm, NHTM và các cơ quan đăng ký trong việc áp dụng và thực hiện công tác đăng ký các giao dịch này, qua đó bảo đảm an toàn cho hoạt động của nền kinh tế nói chung và thị trường tài chính - tín dụng nói riêng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên tham gia giao dịch. Đồng thời góp phần nâng cao năng lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực này.

Tuy nhiên, bên cạnh các ưu điểm nói trên, một số quy định về đăng ký hiện hành còn bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập, gây khó khăn và chưa thực sự phù hợp với thực tiễn đăng ký của các NHTM và Bên bảo đảm. Do vậy, để khắc phục những nhược điểm, hạn chế này, yêu cầu đặt ra trước mắt là phải sớm sửa đổi, hoàn thiện hệ thống pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong thời gian tới cũng như xây dựng các giải pháp tổng thể khác nhằm đẩy mạnh quá trình tổ chức, thực thi pháp luật về lĩnh vực này từ phía cơ quan có thẩm quyền đăng ký cũng như từ phía các NHTM, Bên bảo đảm.

CHƯƠNG 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM

3.1. SỰ CẦN THIẾT PHẢI HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

Với những nội dung đã phân tích tại Chương 2 nêu trên và thực tiễn cho thấy, pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm đã và đang ngày càng khẳng định vai trò và vị thế của mình trong môi trường kinh doanh của nền tài chính hiện đại. Tuy nhiên, trong thời gian qua, hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm chưa được triển khai thực hiện đồng bộ ở các địa phương, các cơ quan đăng ký, nhất là trong lĩnh vực đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Thêm vào đó, công tác hướng dẫn, bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ cho cán bộ đăng ký chưa được thực hiện tập trung, kịp thời.

3.2. CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

3.2.1. Hoàn thiện cơ sở pháp lý về đăng ký giao dịch bảo đảm

Thứ nhất, sửa đổi các quy định về cầm cố tài sản

Thứ hai, về định giá tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản

Thứ ba, xây dựng Luật Đăng ký giao dịch bảo đảm thống nhất

Thứ tư, hoàn thiện một số quy định pháp luật liên quan đến trường hợp đăng ký, hồ sơ và thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm

3.2.2. Hoàn thiện về mô hình tổ chức, hoạt động của hệ thống các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

Để phát huy những ưu điểm, thế mạnh của hệ thống đăng ký, nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả hoạt động của hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm trong giai đoạn hiện nay, đòi hỏi đề ra những giải pháp thiết thực nhằm tạo sự đột phá về thể chế, chính sách và pháp luật, về mô hình tổ chức và cơ chế hoạt động. Một số giải pháp được đề xuất như sau:

Một là, kiện toàn mô hình tổ chức hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm theo hướng giảm bớt đầu mối các cơ quan đăng ký, tiến tới tổ chức đăng ký tập trung các giao dịch bảo đảm vào một hệ thống thuộc tư pháp - giải pháp chiến lược lâu dài được nhiều nước trên thế giới thực hiện thành công với sự hỗ trợ của khoa học, các trang thiết bị kỹ thuật hiện đại.

Hai là, về lâu dài để công tác đăng ký giao dịch bảo đảm được

thuận lợi và mang lại hiệu quả hơn, chúng ta nên đổi mới mô hình tổ chức của cơ quan đăng ký nói chung và đăng ký giao dịch bảo đảm nói riêng theo hướng "tách hoạt động đăng ký các quyền đối với bất động sản và các giao dịch về bất động sản" như đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, đăng ký quyền sử dụng đất với đăng ký bảo đảm các giao dịch liên quan đến tài sản này... ra khỏi nội dung quản lý nhà nước về đất đai, tài sản gắn liền với đất hiện hành và giao cho hệ thống cơ quan tư pháp thực hiện.

Ba là, trong thời gian tới, đối với những địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện, thì cần thành lập ngay để có bộ máy thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Bốn là, cùng với sự phát triển mạnh mẽ của các giao dịch bảo đảm và việc triển khai Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước 2009, vấn đề trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Cơ quan nhà nước sẽ được đặt ra trong mối quan hệ bình đẳng với các cá nhân, tổ chức khác.

Năm là, cùng với các giải pháp tập huấn, bồi dưỡng kiến thức pháp luật, chỉ đạo và hướng dẫn nghiệp vụ, nhằm đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc xây dựng và triển khai cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm là hết sức cần thiết nhằm tăng cường mạnh mẽ hơn nữa hiệu quả của việc tổ chức và thực hiện công tác đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan đăng ký ở nước ta.

3.2.3. Xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và các cơ quan có liên quan

Giải pháp xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký với tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự, cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản sẽ thực sự phát huy được ý nghĩa của hệ thống thông tin về tài sản bảo đảm là động sản, tàu bay, tàu biển, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đảm bảo an toàn pháp lý cho các bên tham gia các giao dịch.

3.2.4. Tập trung thực hiện một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm

3.2.4.1. Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm

Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm là giải pháp có ý nghĩa vô cùng quan trọng mà các cơ quan quản lý nhà nước luôn chú trọng, bởi vì những yếu kém về năng lực của cán bộ đăng ký sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của cả hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm. Bên cạnh việc tổ chức các lớp tập

huấn, đào tạo đội ngũ cán bộ đăng ký, thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước cần chú trọng đến công tác chỉ đạo, hướng dẫn nghiệp vụ về giao dịch bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm. Đây là những hoạt động cũng như giải pháp nghiệp vụ rất hiệu quả, nếu được chú trọng đúng mức sẽ có ảnh hưởng lớn đến hiệu lực, hiệu quả của công tác đăng ký giao dịch bảo đảm trong cả nước, từ đó việc tổ chức và hoạt động của hệ thống đăng ký sẽ không ngừng được củng cố và nâng cao.

3.2.4.2. Tăng cường cơ sở vật chất, kỹ thuật cho các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin

Các cơ quan có thẩm quyền đăng ký của Nhà nước cần phải chú trọng phát triển hơn nữa hệ thống cơ sở vật chất - kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống công nghệ thông tin hiện đại nhằm bảo đảm và thúc đẩy hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm của NHTM và khách hàng được diễn ra nhanh chóng, chính xác, tiết kiệm chi phí và hạn chế rủi ro pháp lý liên quan đến tài sản đã đăng ký bảo đảm.

3.2.4.3. Tổ chức thực thi và tuyên truyền, giáo dục nhằm nâng cao nhận thức pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm

Các cơ quan đăng ký cần tiến hành phối hợp với Ngân hàng Nhà nước và chi nhánh tại các tỉnh, thành phố trong nước tổ chức buổi tập huấn với sự tham gia của tất cả các ngân hàng cũng như các doanh nghiệp hay cá nhân có hoạt động vay vốn để nâng cao kiến thức pháp luật trong lĩnh vực này.

Bên cạnh đó, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật được xác định là một trong những giải pháp quản lý nhà nước quan trọng được áp dụng nhằm tăng cường và nâng cao năng lực của hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

3.2.5. Hoàn thiện hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm trực tuyến

Các cơ quan quản lý và tổ chức đăng ký giao dịch bảo đảm cần tập trung thực hiện các giải pháp này để hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm được tiếp tục phát triển, bảo vệ quyền lợi cho NHTM và khách hàng khi tiến hành các thủ tục đăng ký.

CÁC GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRONG HOẠT ĐỘNG CHO VAY CỦA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

3.3.1. Tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm trước khi quyết định cho khách hàng vay vốn

Nhằm hạn chế rủi ro khi cho vay có bảo đảm bằng động sản (đặc biệt là kho hàng) thì một trong những "thao tác" bắt buộc mà cán bộ tín dụng cần thực hiện là tra cứu thông tin về giao dịch bảo đảm trước khi

ký kết hợp đồng bảo đảm.

3.3.2. Đào tạo và nâng cao trình độ pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm cho cán bộ tín dụng

Các NHTM cần đào tạo, nâng cao hơn nữa trình độ của cán bộ tín dụng những kiến thức pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong quá trình thực hiện các thủ tục đăng ký cũng như tìm hiểu thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản nhận bảo đảm để tránh rủi ro cho Ngân hàng khi thiết lập hợp đồng vay vốn.

3.3.3. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình thông qua việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại một trong các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản

Theo quy định của pháp luật hiện hành thì một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự (khoản 1 Điều 324 BLDS, Điều 5 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP) và thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo thứ tự đăng ký (khoản 1 Điều 325 BLDS, khoản 1 Điều 6 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP).

3.4. MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TẠI ĐÀ NẴNG

3.4.1. Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm

Đà Nẵng cần đa dạng hóa các giải pháp để tăng cường năng lực cho cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm, nhằm xây dựng một đội ngũ cán bộ am hiểu chuyên môn, nghiệp vụ, có kỹ thuật tốt và có phẩm chất đạo đức nghề nghiệp. Khuyến khích cán bộ phát huy sáng kiến để cải tiến quy trình đăng ký, cung cấp thông tin có hiệu quả. Ngoài ra, cần bồi dưỡng kỹ năng nghề nghiệp và kỹ năng giao tiếp, phục vụ khách hàng, đặc biệt các kỹ năng khi xem xét hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm của NHTM (do tính đặc thù của hoạt động cho vay này) cần đảm bảo nhanh để đáp ứng nhu cầu cho vay của chủ thể này.

Chú trọng đến công tác chỉ đạo, hướng dẫn nghiệp vụ về giao dịch bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm; tổ chức các lớp tập huấn, đào tạo đội ngũ cán bộ đăng ký. Đây là những hoạt động cũng như giải pháp nghiệp vụ rất hiệu quả, nên được chú trọng đúng mức sẽ có ảnh hưởng lớn đến hiệu lực, hiệu quả của công tác đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố, từ đó việc tổ chức và hoạt động của hệ thống đăng ký sẽ không ngừng được củng cố và nâng cao.

3.4.2. Tăng cường cơ sở vật chất, kỹ thuật cho các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin

Hiện đại hóa hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm là một trong những giải pháp chiến lược có ý nghĩa quan trọng. Đà Nẵng cần phải

chú trọng phát triển hơn nữa hệ thống cơ sở vật chất - kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống công nghệ thông tin hiện đại nhằm bảo đảm và thúc đẩy hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm của NHTM và khách hàng được diễn ra nhanh chóng, chính xác, tiết kiệm chi phí và hạn chế rủi ro pháp lý liên quan đến tài sản đã đăng ký bảo đảm.

3.4.3. Đổi mới tổ chức, hoạt động của hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

Giải pháp quan trọng là phải kiện toàn mô hình tổ chức hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm theo hướng giảm bớt đầu mối các cơ quan đăng ký, tiến tới tổ chức đăng ký tập trung vào một hệ thống. Việc triển khai mô hình đăng ký tập trung các giao dịch bảo đảm là một giải pháp mang tính chiến lược, khắc phục những hạn chế do mô hình đăng ký phân tán đem lại, tháo gỡ cơ bản những cản trở hoạt động của hệ thống đăng ký hiện hành. Giải pháp này đã được nhiều nước trên thế giới thực hiện thành công, với sự giúp đỡ của các trang thiết bị hiện đại.

3.4.4. Xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và các cơ quan có liên quan

Giải pháp xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký với tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự, cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản sẽ thực sự phát huy được ý nghĩa của hệ thống thông tin về tài sản bảo đảm là động sản, tàu bay, tàu biển, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đảm bảo an toàn pháp lý cho các bên tham gia các giao dịch. Giải pháp nêu trên phải đáp ứng được các yêu cầu sau đây:

Thứ nhất, phù hợp với mục tiêu cải cách thủ tục hành chính, trình tự, thủ tục minh bạch, dễ áp dụng; phù hợp với thực tiễn hoạt động của các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản, cơ quan thi hành án dân sự...

Thứ hai, khắc phục được những khó khăn, bất cập về việc phân tán thông tin, thiếu đồng bộ, thiếu chính xác trong việc quản lý, sử dụng dữ liệu về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm.

3.4.5. Xây dựng và triển khai cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

Cùng với các giải pháp tập huấn, bồi dưỡng kiến thức pháp luật, chỉ đạo và hướng dẫn nghiệp vụ, nhằm đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc xây dựng và triển khai cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm là hết sức cần thiết nhằm tăng cường mạnh mẽ hơn nữa hiệu quả của việc tổ chức và thực hiện

công tác đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan đăng ký.

Việc triển khai cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm một mặt nhằm phát hiện, xử lý kịp thời những hành vi vi phạm pháp luật của các tổ chức, cá nhân, đặc biệt là của các cơ quan đăng ký, cán bộ đăng ký; mặt khác là giải pháp nhằm phát huy tính dân chủ, minh bạch và công khai trình tự, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm.

Kết luận Chương 3

Tóm lại, để phát huy tác dụng tích cực của công tác đăng ký giao dịch bảo đảm trong điều kiện kinh tế - xã hội Việt Nam hiện nay và xu hướng hội nhập kinh tế quốc tế, thì yêu cầu đặt ra là phải sớm hoàn thiện hệ thống các quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm nói chung và đối với hoạt động cho vay của các NHTM nói riêng cả về cơ cấu, nội dung, thủ tục và kỹ thuật lập pháp theo như các nội dung kiến nghị nêu trên. Đồng thời, cũng cần phải hoàn thiện tổ chức và hoạt động của các cơ quan đăng ký có thẩm quyền, tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục, bồi dưỡng, nâng cao trình độ nhận thức, kiến thức pháp luật và chuyên môn, nghiệp vụ của các ngân hàng, doanh nghiệp, cá nhân và cán bộ làm công tác đăng ký giao dịch bảo đảm cũng như tăng cường khả năng ứng dụng, hiện đại hóa công nghệ thông tin trong hoạt động đăng ký.

Việc dự báo pháp luật để nâng cao phạm vi điều chỉnh pháp luật trong một không gian động (một xã hội phát triển) là việc làm hết sức cần thiết, liên tục của hoạt động nghiên cứu khoa học. Chính vì vậy, với công trình nghiên cứu này, tôi mạnh dạn và bước đầu đề cập đến một số vấn đề/nội dung cần nghiên cứu, sửa đổi để bổ sung, hoàn thiện các quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM ở nước ta hiện nay.

KẾT LUẬN

Với đề tài "*Pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại, qua thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng*", quá trình nghiên cứu cho thấy, để hoàn thiện pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM, chúng ta cần tập trung nghiên cứu vấn đề này ở cả hai phương diện: lý luận và thực tiễn. Bên cạnh đó, trên cơ sở nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM thời gian qua, tôi nhận thấy các quy định hiện hành về đăng ký giao dịch bảo đảm và việc thực hiện các quy định này còn có nhiều điểm bất cập, hạn chế, chưa thực sự đáp ứng được những yêu cầu, đòi hỏi của các NHTM và các tổ chức, cá nhân có yêu cầu cũng như đời sống kinh tế, xã hội.

Để phát huy hơn nữa vai trò, ý nghĩa của hoạt động đăng ký và trước những đòi hỏi của xu thế hội nhập quốc tế, một số quy định hiện hành cần được nghiên cứu tổng thể, đánh giá để sửa đổi, bổ sung hay hủy bỏ cho phù hợp với thực tiễn giao dịch, nhằm nâng cao hiệu quả và hiệu lực thi hành trong thực tế. Đồng thời các quy định này cần được tiếp tục hoàn thiện cả về nội dung, hình thức cũng như cơ chế bảo đảm thực thi nhằm đạt được những cơ sở vững chắc, mục tiêu đặt ra cho việc hoàn thiện bộ phận pháp luật này trong thời gian tới. Theo tôi, đây là một trong những mục tiêu cơ bản và quan trọng đã được tập trung nghiên cứu, đề xuất trong luận văn và được xác định là đóng góp quan trọng nhất mà luận văn đạt được.

Công cuộc đổi mới, đặc biệt là trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế mạnh mẽ như hiện nay, đòi hỏi pháp luật phải được xây dựng trên nền tảng vững chắc của khoa học pháp lý và thực tiễn sinh động của cuộc sống. Vì vậy, trên cơ sở đạt được của quá trình cải cách hệ thống pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của đất nước và tiếp thu những kinh nghiệm của các quốc gia có hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm phát triển, pháp luật Việt Nam về đăng ký giao dịch bảo đảm trong hoạt động cho vay của các NHTM cần được hoàn thiện hơn nữa, nhằm vận hành tốt "nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa" và đáp ứng yêu cầu của nền tài chính hiện đại trong thời gian tới.